

Услуги ЖКХ: услуги домофонов

Домофоны сейчас рассматриваются как нечто, без чего не может обойтись ни один многоэтажный дом. Они заменяют нам сторожей, консьержей и в некотором роде даже домашние телефоны.

Но, поскольку никакие специальные правила в отношении порядка оказания этих услуг не приняты, на практике возникает множество вопросов.

1. Регулирование услуг домофонов на законодательном уровне

Наше государство несколько отстранилось от регулирования сферы данных услуг, ведь ни в ЖК РФ, ни в Правилах оказания коммунальных услуг гражданам (поскольку они к ним просто не относятся), ни в других нормативных актах нет ни слова о домофонах.

Поэтому многочисленные запросы граждан и УК послужили поводом к разъяснению государственными органами некоторых норм законодательства.

Так, письмом от 23.08.2010 года № 30665-ИБ/14 «О порядке установления домофона» Министерство регионального развития РФ рассмотрело одно из обращений по вопросу разъяснения норм жилищного законодательства и сообщило следующее.

«Домофон, как оборудование, находящееся в МКД, и обслуживающее более одного помещения (квартиры), полностью отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, указанным в ч.1 ст.36 ЖК РФ. В соответствии с этой статьей для решения вопроса об установлении домофона даже в одном подъезде необходимо уведомить всех собственников МКД и получить их согласие путем проведения общего собрания собственников помещений МКД. Обслуживание домофона как технической составляющей автоматически запирающегося устройства входной двери, входит в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества и является обязанностью управляющей организации, которая обязана заключить договор на эксплуатацию данного устройства с соответствующей организацией. Предъявление управляющей организацией собственнику к оплате стоимости такой дополнительной услуги, как «Обслуживание домофона», является необоснованным и незаконным».

Следует также согласиться с тем, что домофон с момента его установки является общим имуществом дома, что также указано в Общероссийском классификаторе услуг населению, который утвержден Постановлением Госстандарта от 28.06.1993 года № 163, тем более, если домофон изначально был предусмотрен проектом МКД.

Минрегион РФ в этом письме сделал вывод о том, что в данном конкретном случае обслуживание домофона (в отличие от его установки) входит в ТО жилья и не должно оплачиваться дополнительно, что вполне правомерно.

Однако в этом случае не учтено, что чаще всего в домах, ранее не оборудованных домофонами, граждане, проживающие в одном подъезде, по своей инициативе устанавливают это устройство, а впоследствии с собственником каждой отдельной квартиры в МКД заключается договор на обслуживание домофонной системы, и в таких случаях эта услуга в ТО жилья не входит.

Действительно, такая схема сразу снимает все вопросы, связанные с наиболее распространенной ситуацией, когда домофон в одном подъезде не установлен, а плата за него взимается со всех собственников помещений.

2. Заключение договора на установку и обслуживание домофонов

Домофон представляет собой электронное переговорное устройство, служащее для обеспечения безопасности жилых и рабочих помещений, позволяющее человеку, находящемуся внутри здания, без непосредственного контакта с лицом, желающим попасть внутрь помещения, преградить или разрешить ему доступ.

Как и в случае с оказанием услуг консьержки договор на установку и обслуживание домофона заключается только на основании решения общего собрания всех собственников или режы собственников одного или нескольких подъездов дома (это не противоречит ЖК РФ, хотя и не предусмотрено им) – на это было указано и в приведенном мной письме Министерства регионального развития РФ.

В соответствии со ст.36 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления МКД. К его компетенции относится и принятие решений о предоставлении дополнительных услуг, к которым можно отнести домофон.

Решение общего собрания собственников помещений в МКД является обязательным для всех собственников помещений дома, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Также данное решение собственников помещений в МКД является обязательным и для управляющей организации.

Кроме того, плата за домофон и не входит в плату за жилое помещение и коммунальные услуги, определенные в соответствии со ст.154 ЖК РФ.

Таким образом, если в вашем доме не проводилось общего собрания собственников по определению целесообразности дополнительных услуг «домофон» и размера оплаты за эти услуги, то взимание платы за эти услуги неправомерно. Это подтверждают примеры из судебной практики.

Так, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ульяновской области провело проверку деятельности одной из УК.

По результатам рассмотрения дела было выдано предписание об устранении нарушений, которое УК обжаловало в арбитражный суд, однако все три судебные инстанции сделали однозначный вывод о том, что ООО «Жилстройсервис» не имеет оснований оказывать работы, услуги по обслуживанию домофона собственникам дома, так как эти виды работ не утверждены на общем собрании собственников МКД (Постановление ФАС Поволжского округа от 06.05.2010 года по делу № А72-18629/2009).

3. Судебные споры

Самая распространенная проблема в этой сфере – когда домофон не работает, однако квитанции на его оплату приходят ежемесячно. Либо бывает так, что лицо, не считающее себя членом ТСЖ, отказывается оплачивать эти услуги. Например, ТСЖ «Ленина 23» обратилось в суд с иском к Смирновой Г.И. о взыскании задолженности за коммунальные услуги, указав, что ответчик является собственником квартиры, проживает в ней, однако некоторые услуги не оплачивает.

Решением суда первой инстанции исковые требования ТСЖ были удовлетворены.

В апелляционной жалобе Смирнова Г.И. просила отменить решение суда, в том числе и в части взыскания с нее суммы, взысканной за услуги домофона, поскольку они ей фактически не оказываются.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда в законной силе и отметил, что согласно ст.210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему

имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, при этом ТСЖ осуществляло мероприятия по содержанию общего имущества, предоставление коммунальных услуг, что подтверждено актами выполненных работ, соответствующими счетами на оплату и счет-фактурами.

Согласно договора на установку и обслуживание домофона, заключенного ТСЖ «Ленина 23» с ООО «Дальневосточные охранные системы», а также согласно счета и акта выполненных работ, в многоквартирном доме произведена установка замочно-переговорного устройства. После чего ТСЖ были предоставлены соответствующие ключи от домофона. Ответчик Смирнова Г.И. согласно документам также получила такой ключ.

Суд апелляционной инстанции также указал, что судом первой инстанции был сделан правильный вывод о том, что хотя ответчик не является членом ТСЖ, это не освобождает его как собственника квартиры от внесения платы за коммунальные услуги, и обоснованно взыскал с ответчика в пользу истца задолженность за жилье и коммунальные услуги, в том числе и за техническое обслуживание домофона (Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 18.10.2013 года № 33-6404/2013).

Что касается домофонов, то плата за его обслуживание в зависимости от решения общего собрания собственников МКД может либо входить в ТО жилья, поскольку он становится общим имуществом МКД (тогда и стоимость ТО будет несколько выше), либо не входить в ТО жилья и тогда будет оплачиваться по отдельному договору.

Эксперт ЖКХ А.В.Тетлянов